



Referat

Forvaltning: Sekretariat
Møde vedr.: Styringsdialog med Domea Randers
Mødested: E.1.93
Mødedato: 23-11-2017
Sendes til: Domea

Deltagere: Administrationen: Mikki Schougaard Frandsen, kundechef

Boligorganisationen: Bestyrelsesformand Marianne Schultz og næstformand, Aase Jensen

Randers Kommune: Tine Bräuner Jung, Den boligsociale enhed, Inge Qvortrup, Sidsel Homann og Mette Lykke Laursen, Tilsynet med almene boliger.

Randers Kommune har indbudt Domea til det årlige styringsdialogmøde med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst og præsentation
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2016, herunder dispositionsfond, arbejdskapital, likviditet og trækingsret
 - b. Ventelister / tab ved lejeledighed og fraflytning
 - c. Udlån til afdelinger
 - d. Forvaltningsrevision
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2016
 - b. Henlæggelser
4. Renovering og Nybyggeri
 - a. Status på renoveringsprojekter
 - b. Nye projekter
5. Beboerdemokrati
6. Orientering om proces af kriterier for prioritering af midler
7. Boligsocialdialog
 - a. Kort orientering om frikommuneforsøgene
8. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2016, herunder dispositionsfond, arbejdskapital, likviditet og trækingsret

Årers resultat er et underskud på knap 15.000 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Omkring halvdelen af underskuddet skyldes deltagelse i BL's landskonference, som administrator oplyser, er en investering i beboerdemokratiet. Denne udgift er fremadrettet medtaget i budgettet.

Dispositionsfonden har en positiv udvikling, og udgør ved årets udgang ca. 50.000 kr., hvoraf hele beløbet er disponibel, svarende til 1.050 kr. pr. lejemålsenhed. Afdelingerne indbetaler fortsat særlig bidrag til dispositionsfonden, da denne er under maksimumsgrænsen.

Dispositionsfonden har i regnskabsåret dækket tab ved lejeledighed på ca. 8.900 kr. For at styrke dispositionsfonden er der givet tilladelse til at fritage dispositionsfonden for at dække lejetab i regnskabsårene 2017 og 2018, hvorfor afdelingerne selv dækker eventuelle tab i denne periode.

Arbejdskapitalen udgør ved årets udgang ca. 4.500 kr., hvoraf hele beløbet er disponibel. Det svarer til 93 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er under maksimumsgrænsen på 3.048 kr., hvorfor der stadig indbetales til denne fra afdelingerne.

Domea er bevidst om, at det er en lille arbejdskapital, som skal styrkes over de kommende år, hvilket tillige er tilfældet med dispositionsfonden. Boligforeningen har i indeværende regnskabsår fået en ny afdeling, Falbeparken, med yderligere 24 boliger, hvilket vil styrke økonomien i boligorganisationen. Administrator oplyser, at der kommer yderligere boliger om to år, hvilket vil forbedre økonomien yderligere.

Som en del af boligforeningens effektiviseringsstrategi arbejder man med digitalisering af arbejdsgange samt andre processer. I første halvår af 2018 forventes E-syn at blive implementeret i boligforeningen. Man forventer tillige at implementere et digitalt program, som kan modtage beboernes anmodning om udførelse af bestemte opgaver. Derudover er det boligforeningens målsætning, at huslejen ikke skal stige de kommende år. Endelig har boligforeningen valgt ikke at ansætte en ejendomsfunktionær, men i stedet købe opgaven eksternt, da dette er billigere.

b. Ventelister / tab ved lejeledighed og fraflytning

Boligforeningen har i regnskabsåret 2016 kun 1 afdeling, Kaskelotten. Der er en positiv interesse for området. Der er i alt ca. 160 personer på venteliste, hvoraf de ca. 80 er aktive.

I regnskabsåret 2017 er der kommet endnu en afdeling, afdeling 6, Falbeparken, med 24 boliger. Der er også her stor positiv interesse for området, og der er på nuværende tidspunkt 102 personer på venteliste, hvoraf 33 er aktive.

Der har ikke været nogen udgifter til tab ved fraflytning, men der har været et mindre tab ved lejeledighed, som er dækket af dispositionsfonden.

c. Udlån til afdelinger

Revisor bemærker, at boligorganisationens likviditet ikke svarer til den disponible egenkapital.

Årsagen hertil er, at dispositionsfond og arbejdskapital på nuværende tidspunkt ikke vil kunne dække større tab i afdelingen. Dette skyldes alene, at der er tale om en forholdsvis ny boligorganisation med få lejemålsenheder, som er ved at opbygge dispositionsfond og arbejdskapital. Der opkræves maksimalt bidrag til såvel dispositionsfond som arbejdskapital, og dispositionsfonden er, som tidligere skrevet, fritaget for dækning af lejetab i årene 2017 og 2018.

Der er udlånt ca. 369.000 kr. til afdelinger under opførelse, hvilket hidrører fra byggeprojekter, hvor administrator påtager sig risikoen og finansieringen indtil skema A er godkendt. Administrator har en

fælles dispositionsfond, hvor boligforeninger har mulighed for at låne uden renter, hvilket er nødvendigt for, at boligforeningerne generelt har mulighed for at udvikle sig.

- **Aftalt, at administrator indsender opdateret oversigt over navne og numre på afdelinger og kommende afdelinger.**

d. Forvaltningsrevision

Boligforeningen har godkendt en række målsætninger med konkrete mål vedrørende beboerdemokrati, personalepolitik, udlejning/ventelister, regnskab, kontakt til pressen, indkøbspolitik samt administrativ ledelse. Målsætningen for ovenstående områder er alle opfyldt.

3. Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2016

Afdeling 1, Kaskelotten, har i regnskabsåret haft et underskud på ca. 60.000 kr., som er overført til resultatkontoen. Underskuddet skyldes primært et større forbrug til almindelig vedligeholdelse end budgettet. Dette modsvares delvist af færre udgifter til renholdelse samt flere renteindtægter end budgetteret.

Resultatkontoen har herefter et indestående på godt 670.000 kr., som budgetteres afviklet over 3 år.

Der er god likviditet i afdelingen, da likvide midler overstiger henlæggelsesniveauet pr. 31. december 2016.

Afdelingen ikke længere en mellemregning med boligforeningen, hvilket er positivt.

b. Henlæggelser

Der henlægges til planlagt vedligeholdelse som ultimo 2016 udgør ca. 853.000 kr., svarende til 17.779 kr. pr. lejemål. Boligforeningen har fokus på at øge henlæggelser til vedligeholdelse.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning udgjorde ultimo 2016 ca. 174.000 kr., svarende til 3.620 kr. pr. lejemål. Der var i regnskabsåret udgifter på ca. 20.000 kr. til istandsættelse ved fraflytning, som blev dækket af henlæggelserne. Der henlægges ikke til dette i øjeblikket, da det vurderes, at henlæggelserne er solide i forhold til forbruget.

Henlæggelser til tab ved lejeledighed og fraflytning udgjorde ultimo 2016 92.000 kr. Der henlægges ikke til tab ved lejeledighed og fraflytning i indeværende regnskabsår 2017, da der ikke er behov for at øge henlæggelserne yderligere. Der har ikke været afgang i regnskabsåret, da dispositionsfonden har dækket tabet.

4. Renovering og Nybyggeri

a. Status på renoveringsprojekter

Der har været 5 års gennemgang i afdeling 1, Kaskelotten, som forløb godt. Boligforeningen har i den forbindelse betalt mindre arbejder selv, da man vurderede, det var mest hensigtsmæssigt.

Administrator oplyser, at man er opmærksom på, at bygningen ældes, og at der inden for en 5-årig periode vil komme en større renovering af bygningen, hvorfor man tillige har fokus på at øge henlæggelserne.

Afdelingen har i regnskabsåret udskiftet samtlige ovne til nye med varmluft, da det var et ønske fra beboerne. Midlerne til dette er taget fra den meget store positive resultatkonto for at afvikle denne.

Afdelingen har fået afsluttet projekter med cykelskure, skure og tørrestativer. Boligforeningen påtænker ikke at igangsætte nye projekter på nuværende tidspunkt.

- **Aftalt, at administrator indsender drifts- og vedligeholdelsesplaner til tilsynet**

b. Nye projekter

Domea ser generelt store udviklingsmuligheder i Randers Kommune, hvorfor man også arbejder på flere byggeprojekter.

Falbeparken:

Falbeparken blev taget i brug i starten af foråret 2017, og alle 24 boliger er udlejet. Der er en mangfoldig beboersammensætning og stor efterspørgsel på lejlighederne, hvilket er meget positivt. Administrator oplyser, at man er meget interesseret i at opføre en etape to i Falbeparken, hvorfor man er i forhandling med ejeren af grunden.

Tilsynet bemærker, at et af Randers Kommunes kriterier ved prioritering af midler til opførelse af nybyggeri er økonomisk forsvarlighed, hvorfor der skal være sikkerhed for grundens pris, såfremt Domea ønsker projektet med i kommunens prioritering af midler i 2018.

Kaskelotten:

Kaskelotten var oprindeligt påtænkt som fire etaper, hvoraf der er opført én etape. Domea er fortsat meget interesseret i at opføre etape to, da der er stor interesse for området og med henblik på at styrke økonomien og driften yderligere.

Tilsynet oplyser, at byudviklingen i området går godt, og at kommunen oplever en stor interesse i grundene på det private marked.

Thors Bakke:

Domea er fortsat interesseret i, at projektet med familieboliger samt ungdomsboliger virkeliggøres, da både beliggenhed og koncept er godt. Domea afventer i øjeblikket en tilbagemelding fra grundejeren vedrørende grundkøbet, som der endnu ikke er opnået fuld enighed om.

Genbruget:

Domea har fået godkendt skema A den 4. september 2017. Projektet forløber planmæssigt. Der er frist for indsendelse af skema B primo 2019.

Markedspladsen:

Domea og Randers Kommune er langt i forhandlingerne om grundkøbet, og købsaftalen er under udarbejdelse. Domea forventer at indsende skema A primo 2018.

Jens Otte Kraghs Plads:

Domea arbejder på et nyt projekt på 2500 kvm på Jens Otte Kraghs Plads, Tetrishuset. Projektet består af små billige boliger med det lave rammebeløb samt ungdomsboliger og boliger til studerende med et barn. Derudover vil der være et fællesrum på 100 kvm, som bl.a. kan bruges til koncertrum.

Sporbyen Scandia:

Domea arbejder også på et nyt projekt, Væksthuset, i Sporbyen Scandia. Der er tale om et større projekt med 6 toværelseslejligheder, 21 lejligheder på 60 kvm, 33 lejligheder på 80 kvm og 13 lejligheder på 100 kvm.

5. Beboerdemokrati

Der er et meget velfungerende beboerdemokrati i afdeling 1, Kaskelotten, og i boligorganisationen generelt.

Der er valgt afdelingsbestyrelse for afdeling 6, Falbeparken. Afdelingen skal tillige være med i organisationsbestyrelsen, men det prioriteres, at afdelingsbestyrelsen kommer godt i gang med arbejdet inden. Bestyrelsen forventer, at afdelingen får medlemmer i organisationsbestyrelsen i forbindelse med repræsentantskabsmødet i juni 2018.

6. Orientering om proces af kriterier for prioritering af midler

Forvaltningen har fremsendt sagen vedrørende kriterier for prioritering af midler til politisk behandling. Sagen blev behandlet den 9. november i Miljø- og teknikudvalget, den 20. november i økonomiudvalget, og bliver behandlet den 27. november i byrådet.

Randers Kommune ønsker fortsat små boliger, som er attraktive for unge samt byggeri i landdistrikterne.

Administrator bemærker, at mange kommuner har et ønske om at bygge i landdistrikter, men faktum er, at når man kigger på udlejningslisterne, så vil folk gerne vil bo i byerne.

7. Boligsocialdialog

Den boligsociale enhed oplyser, at man arbejder på at nedbringe antallet af udsættelser i Randers Kommune. Såfremt boligforeningen oplever udfordringer med beboere, er man meget velkommen til at henvende sig. Det kan bl.a. være i forbindelse med restancesager eller klagesager over husorden.

8. Eventuelt

Bestyrelsen oplyser, at der er stiftet en grundejerforening. I første omgang blev der stiftet en grundejerforening med parcelhusejerne, men afdeling 6, Kaskelotten, valgte at udtræde. Man har i stedet valgt at lave et fælles vejlaug, som står for vedligeholdelse af vejene.

Bestyrelsen ønsker at vide, hvornår man overtager vedligeholdelsen af arealerne, da man har en ekstern aftale vedrørende snerydning, vedligeholdelse m.m. Der er ikke sket overdragelse endnu. Afdelingen har hyret nogen til at rydde sne, vedligeholde mm.

- **Aftalt, at tilsynet får Vejafdelingen til at kontakte bestyrelsen vedrørende overdragelse af vedligeholdelsesforpligtelsen.**

Bestyrelsen ønsker endvidere at vide, om der kommer en hæk i forbindelse med det nye område ved Delfinen og Nordkaperen, da det vil kræve ekstra vedligeholdelse. Bestyrelsen kan ikke se ud fra tegningen over området, om det bare er parcelhusejerne der skal have en hæk.

- **Aftalt, at tilsynet får Vejafdelingen til at kontakte bestyrelsen vedrørende hækken.**